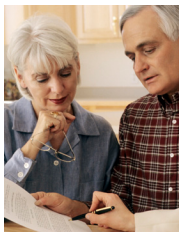
瞭解抵押貸款文件

完成購買房屋所需要的抵押貸款文件

來自：

Freddie Mac
We make home possible®

瞭解抵押貸款文件



買房過程中需要完成很多文件，許多家庭對此感到不知所措。不過，住房顧問、房地產代理人或貸款機構等住房專業人員可以提供合適的資訊和支持，幫助您做好更週全的準備，讓你能夠看懂您正在簽署的文件。

抵押貸款文件

如果瞭解抵押貸款辦理程序中使用的主要文件的目的與功能，您在辦理從貸款申請到過戶的每一步手續時會更有自信。

統一住宅貸款申請

買房過程中涉及到很多重要的步驟，其中最重要的一個步驟是完成抵押貸款申請。申請表上有幾個重要的部分，用來收集與您本人、您的財務狀況有關的資訊，以及與潛在抵押貸款有關的詳細資訊。

在提供與您本人及任何共同貸款人有關的資訊時，請準備提供您的社會安全號碼、出生日期、婚姻狀況和聯絡資訊。您還要準備提供與您的收入、支出、資產（您擁有的財產）及負債（您所欠的債務）有關的文件。如果存在影響您財務狀況的待定法律問題或因素，您需要提供此類資訊。這些資訊加上您的信用報告，可以幫助貸款機構評估您償還抵押貸款的能力。

您還需要向貸款機構提供與您想購買的房屋有關的資訊（例如地址、建造年份等）。貸款機構將提供貸款交易的詳細資訊，包括貸款數額、房屋的買價以及貸款總成本。

預先核准通知

在您和任何共同貸款人填寫並簽署申請表後，信貸員將向您發出一份預先核准通知，說明貸款的可能數額。該通知是貸款機構作出的有條件承諾，表示他們同意借給您特定數額的資金用來購買房屋。雖然這些資訊很有幫助，但您需要自己決定您是否能夠承擔所建議的抵押貸款每月付款額。

真誠費用估算

當您填完貸款申請後，貸款機構將提供真誠費用估算（英文簡稱為GFE），概述與貸款有關的費用。例如，您需要支付信用報告費，即調取您信用報告的費用。您還需要支付房屋價值評估費，以便您瞭解自己的房屋在購買時值多少錢。您還有責任支付產權調查費，以便產權擔保公司調查物業的以往產權記錄，確保物業沒有記錄在冊的未清償留置權或債務，另外您還要支付記錄費，以便將物業登記在您名下。最後，真誠費用估算將概要列出您在過戶時需要有多少儲備金，包括首付款和過戶費。

誠信借貸披露聲明

誠信借貸聲明表將解釋您抵押貸款的總成本。法律要求披露此類資訊，以提供與融資數額、融資費用、付款日程表及您的年百分率（英文簡稱為APR）有關的資訊。APR包括利率、點數、經紀人費用，以及您需要支付的任何其他費用。

住宅與城市發展部第1號過戶明細表

貸款機構還將為您提供住宅與城市發展部第1號過戶明細表（英文簡稱為HUD-1）。此表格將披露與完成貸款有關的費用與服務。過戶費的範圍通常是貸款額的3%至7%。在確定過戶日期的時候，請向您的貸款機構索取一份HUD-1過戶明細表。該表格將列出過戶的時間與日期，以及抵押貸款交易的最終成本。

抵押票據

買房手續的最後一步是過戶，有時也稱為結算。在這次會面的時候，您將簽署相關文件，以便將房屋合法地過戶給您。您需要簽署抵押票據。在這份文件中，您承諾您將依照您同意的條款償還貸款。該文件還解釋您未按時付款可能造成什麼後果。

抵押合約或信託契據

抵押合約或信託契據是一份法律文件，貸款人在該文件中將產權轉讓給第三方（受託人）持有，作為對貸款機構的擔保。當貸款全額付清時，受託人再將產權轉讓給貸款人。由於貸款機構借錢給您購買房屋，他們將以房屋作為擔保，確保您償還貸款。簽署這份文件表示您授權貸款機構在您未按約定償還貸款時收回物業。如果貸款人拖欠貸款，物業可能被出售，以清償抵押貸款債務。該文件還聲明您必須使房屋保持良好的維修狀態，並為物業購買保險。

產權過戶契據

賣方將簽署產權過戶契據，將物業的產權轉讓給您，所有買方的姓名都將列入該契據。您的產權將由第三方受託人持有，直到您全額償還房屋貸款為止。不過，您在過戶時將收到產權過戶契據的副本。

宣誓書和聲明書

此類文件聲明您提供的所有資訊屬實，包括您將以物業作為主要居所，以及在過戶之前已對物業進行所有必要的維修。

簽署文件之前獲得幫助

從您決定買房的一刻，到您拿到新房的鑰匙，您在此期間將參加一系列會議，並需要簽署許多文件。這個過程或許令人緊張，但切記要與住房專業人員密切合作，確保您在簽字之前瞭解文件的內容。

如需更多資訊

- 聯絡聲譽良好的貸款機構或其他住房專業人員，幫助您詳細瞭解買房流程。
- 房地美CreditSmart®課程為消費者提供指南，幫助他們建立更好的信用、合理地管理資金，以及成為負責任的房主。瀏覽 **FreddieMac.com/creditsmart** 下載消費者課程資源，有五種語言可供選擇。
- 「買房需要知道的事情」（About Homeownership）是房地美的一項線上指南，介紹買房流程以及如何成功地擁有住房。瀏覽 **FreddieMac.com/home-ownership**。
- 謹防騙子！瞭解您所在地區的常見騙局，並在訂立下一份貸款協議之前獲得建議。詳細瞭解常見的騙局：**FreddieMac.com/ avoidfraud**。
- 如果想查找您附近的HUD認定的住房諮詢機構，請瀏覽 **www.hud.gov** 或致電800-569-4287。
- 與信貸員討論，詳細瞭解每份貸款文件及其中的條款。

來源

內容根據房地美「抵押貸款辦理程序指南」（Your Step-by-Step Mortgage Guide）改編，該文件是一份雙語指南，幫助貸款人瞭解抵押貸款辦理程序，包括從貸款申請到過戶的每個步驟。

Freddie Mac

We make home possible®

來自：

出版編號825 ■ © 房地美版權所有，2011年12月